PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Agglomération de Victoria

AUTOMNE 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2004 en un coup d'œil

- ***Le marché de l'habitation de Victoria est animé***
- ***Marché de l'existant : les ventes se maintiennent, les prix progressent***
- ***La construction de logements individuels et collectifs est robuste***
- ***Les marchés locatifs restent tendus***
- ***Les marchés des copropriétés et des habitations neuves sont équilibrés***
- ***De nouveaux terrains ont été ajoutés au district régional de la capitale (DRC), mais les prix sont en hausse***

SOMMAIRE

Marché de l'existant.....1
Les ventes se maintiendront en 2004, et les prix continueront à progresser

Marché du neuf.....3
Croissance de la construction résidentielle en 2003 et 2004

Offre de terrains.....5
Ventes stables, prix à la hausse

Marché locatif.....5
Faible taux d'inoccupation et majoration des loyers

Aperçu économique.....6
Expansion de l'économie

Faits saillants – marché de la rénovation.....7
Les travaux de rénovation s'intensifient

Résumé des prévisions de la SCHL.....8

MARCHÉ DE L'EXISTANT

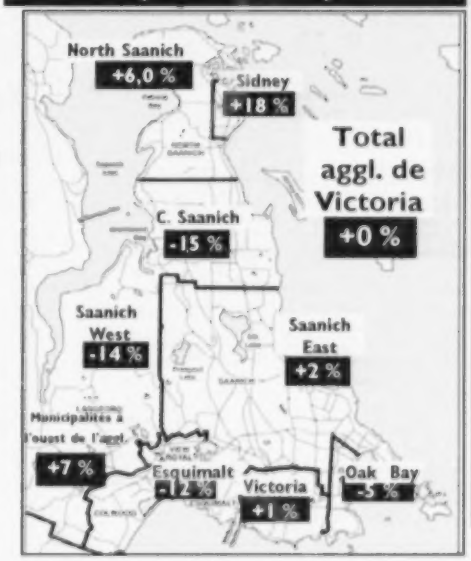
Les ventes se maintiennent, les prix montent

En 2004, le volume de ventes S.I.A.[MD] restera élevé dans l'agglomération de Victoria. Cette année, les ventes de maisons individuelles demeureront constantes. Dans les catégories des appartements et des maisons en rangée en copropriété, elles dépasseront largement les niveaux relevés de 1997 à 2002.

Selon les prévisions, le prix moyen des habitations sera supérieur à 339 000 $ en 2004 - un record pour Victoria. Le prix moyen de tous les types de logements est en hausse. C'est celui des appartements en copropriété qui connaîtra le rythme d'accroissement le plus rapide en 2004, puisqu'un nombre accru d'ensembles arriveront sur le marché.

Suite à la page 2...

Ventes d'habitations par sous-marché, janv.-sept. 2002-2003 (variation en %)



[1]Service inter-agences (S.I.A.)[MD] est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Peggy Prill – Tél. : (250) 363-8045
SCHL Victoria – Analyse de marché
Télécopieur : (250) 995-2640 Site Web : www.schl.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de l'existant ...suite de la page 1

En 2004, on prévoit que les ventes de maisons individuelles atteindront 4 380, un chiffre avoisinant les 4 470 transactions prévues en 2003. **Quant aux ventes d'appartements et de maisons en rangée en copropriété, elles devraient encore augmenter** pour se chiffrer respectivement à 1 650 et à 710.

Le prix moyen des logements individuels avancera légèrement, soit de 4,3 % en 2004, après avoir connu une hausse phénoménale de 16 % en 2003. Les ventes grimperont dans toutes les catégories d'habitations cette année et en 2004, **ce qui entraînera un alourdissement généralisé des prix.**

Ventes S.I.A.® par marché

Troisième trimestre de 2003, agglomération de Victoria

	Prix moyen des habitations	Nombre de jours sur le marché	Taille moyenne (pieds carrés)
Ville de Victoria	**296 489 $**	**28**	**1 723**
Oak Bay	**488 732 $**	**29**	**2 265**
Esquimalt	**240 712 $**	**37**	**1 590**
Saanich East	**356 379 $**	**29**	**2 256**
Saanich West	**286 057 $**	**36**	**1 953**
Central Saanich	**335 612 $**	**34**	**2 072**
North Saanich	**440 573 $**	**46**	**2 560**
Sidney	**259 072 $**	**39**	**1 782**
Municipalités à l'ouest de l'agglomération	**287 561 $**	**45**	**1 981**

Sources : Chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

Pendant les neuf premiers mois de 2003, **le total des ventes de maisons individuelles** dans l'agglomération de Victoria était égal à celui de la même période l'an dernier. En 2002, les ventes se sont accrues de 7 %. En 2003, les marchés les plus actifs sont **Sidney** (18 %), les **municipalités à l'ouest de l'agglomération** (7 %), **et North Saanich** (6 %). En revanche, les ventes ont régressé dans les secteurs de **Saanich West** (-14 %) et de **Central Saanich** (-15 %).

On prévoit que le prix de vente moyen d'une **maison individuelle** dans l'agglomération de Victoria s'établira à 339 000 $ en 2004, contre 325 000 $ en 2003. **Les prix continuent leur ascension amorcée au début de 2001**, lorsque la demande de logements a commencé à s'emballer et l'accroissement des ventes a fait diminuer les inscriptions courantes sur le marché.

Le nombre de maisons individuelles inscrites reste bas, ce qui exerce une pression constante à la hausse sur les prix. Sous l'effet des bas taux d'intérêt et des dépenses de consommation croissantes dans le secteur de l'habitation, la demande reste forte; le marché continue à favoriser les vendeurs. **Les conditions de marché vendeur devraient persister jusqu'au milieu de 2004.**

D'après les données cumulatives pour 2003, **le rapport ventes-inscriptions courantes est exceptionnel** du côté des maisons individuelles, s'établissant juste au dessus de 50 % cet automne. Il faut compter en moyenne 40 jours entre l'inscription et la vente d'une maison, comparativement à 44 jours en 2002. Les inscriptions ont fléchi de 3 %, et le prix de vente moyen s'est alourdi de 14 %. Ces **indicateurs** montrent que le marché des maisons individuelles favorise actuellement les vendeurs; il ne retrouvera vraisemblablement pas son équilibre avant la fin de 2004.

Les maisons d'Esquimalt sont les moins chères de l'agglomération

Affichant un prix moyen de 240 712 $, le marché d'**Esquimalt** était encore une fois le plus abordable de l'agglomération de Victoria pendant les neuf premiers mois de 2003.

Suivaient de près **Sidney**, **Saanich West** et les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, avec des prix allant de 259 072 à 286 057 $. La **ville de Victoria** est le seul autre secteur où le prix moyen était inférieur à 300 000 $.

Parmi les **marchés des logements à un cran supérieur**, **Oak Bay** et **North Saanich** se sont encore classés en tête de liste, avec des prix moyens respectifs de 488 732 $ et de 440 573 $. Dans les secteurs de **Saanich East** et de **Central Saanich**, les prix moyens se sont fixés respectivement à 356 379 $ et à 335 612 $.

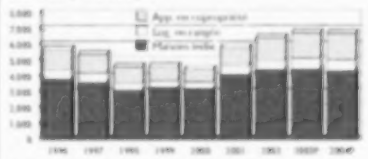
Le marché des copropriétés continuera à se ressaisir en 2004

Dans l'agglomération de Victoria, les **ventes de maisons en rangée** ont fléchi en 2002, mais elles rebondiront pour atteindre de nouveaux sommets en 2003-2004. Le **prix moyen** dans cette catégorie **continue de monter** et devrait excéder 255 000 $ en 2004. Le marché favorise les vendeurs depuis le milieu de 2002, après avoir avantagé les acheteurs pendant quatre ans. Pendant les neuf premiers mois de 2003, le volume des ventes a grimpé de 28 %, tout comme les inscriptions courantes, et le prix moyen a crû de 16 %. Le faible nombre d'inscriptions et la demande soutenue exercent **de fortes pressions à la hausse sur les prix cette année** et cette tendance persistera l'an prochain.

Sur le marché des **appartements en copropriété de l'agglomération de Victoria**, les ventes devraient poursuivre leur progression tout au long de 2004. En 2001-2002, les ventes de copropriétés ont été exceptionnellement robustes, après avoir évolué très lentement entre 1999 et 2000. On compte maintenant plus d'acheteurs que de vendeurs, si bien que **le marché des appartements en copropriété favorise ces derniers**. On prévoit que le prix moyen continuera sur sa lancée en 2004 et que les acheteurs auront encore un **choix restreint** de logements existants, mais un choix grandissant d'habitations neuves.

VENTES S.I.A.®

AGGLOMÉRATION DE VICTORIA



Sources : Chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

Hausse des charges de remboursement hypothécaire

En conséquence de l'accroissement du prix des maisons individuelles et de la hausse des taux d'intérêt, **le revenu requis afin de répondre aux critères d'admissibilité** pour l'achat d'un logement augmentera en 2004. En 2003, le revenu requis pour l'achat d'un logement de prix moyen **atteindra un niveau sans précédent**, soit 82 268 $ - un chiffre juste au-dessus de l'ancien record de 81 946 $ établi en 1994.

Le nombre de ménages admissibles diminuera donc en 2004, par suite de la hausse des taux d'intérêt et du prix des logements. Dans l'agglomération, le calcul du revenu admissible pour l'achat d'une habitation se fonde sur les taux d'intérêt réels, le prix S.I.A.® moyen en 2002 et les prévisions de la SCHL pour 2003 et 2004 (voir les détails à la dernière page). ◆

Pour obtenir les derniers renseignements sur la façon de produire des logements plus abordables dans la région de la capitale de la Colombie-Britannique, visitez le site **www.housingaffordability.ca**. Le groupe intersectoriel **Housing Affordability Partnership (HAP)** s'est donné comme objectif de mettre en lumière les nouveaux enjeux et les nouvelles occasions dans le domaine de l'habitation.

Pour en savoir plus, communiquez avec **Lee F. King**, représentant de la SCHL.
Tél. : (250) 363-8050
Courriel : lking@cmhc-schl.gc.ca

MARCHÉ DU NEUF

La vive demande donne un élan au marché du neuf

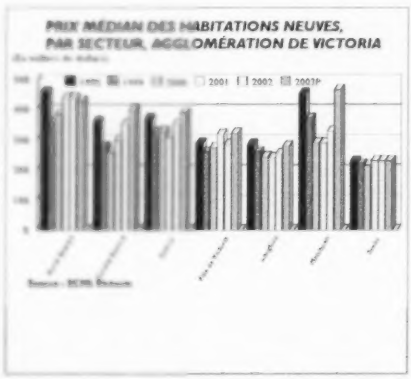
La construction résidentielle **s'accroîtra dans tous les secteurs en 2003** et en **2004**, prenant appui sur la reprise amorcée en 2001et 2002. **A Victoria, le segment des logements pour propriétaire-occupant dominera encore le marché du neuf**, comme c'est le cas depuis qu'il a supplanté le segment des logements locatifs, en 2001.

L'intérêt manifesté par les acheteurs d'habitations à un cran supérieur et à un cran inférieur demeurera vif jusqu'à la fin de 2004, car la possibilité de vendre leur logement se renforcera, grâce à la vigueur de l'activité sur marché de la revente. Comme les taux d'intérêt et les prix sont en hausse, un moins grand nombre d'**accédants à la propriété s'intéresseront au marché du neuf**. Toutefois, le choix grandissant de logements neufs en copropriété attirera des **investisseurs** qui achèteront ces habitations en vue de les louer.

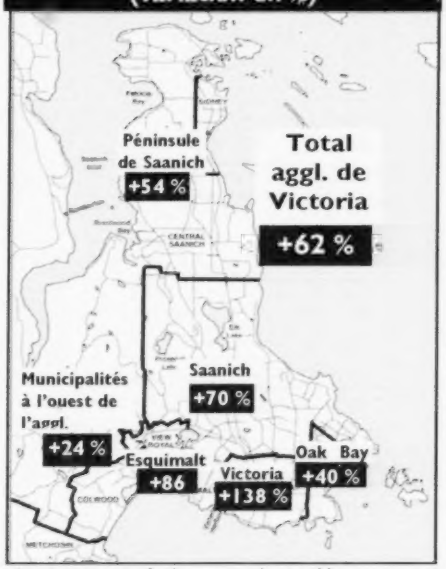
La SCHL prévoit que **2 100 logements seront mis en chantier dans l'agglomération de Victoria en 2004**. De 1 344 en 2002, le nombre de mises en chantier devrait monter à 1 990 en 2003 - une hausse de **48 %**. Le rythme d'activité dans l'agglomération dépasse maintenant celui observé à l'échelle provinciale, par suite de la relance de la construction résidentielle.

Expansion du marché des habitations neuves

On prévoit que **plus de 950 maisons individuelles seront commencées en 2003-2004**, puisque la demande de logements neufs demeure élevée. L'an dernier, les mises en chantier avaient grimpé de **39 %**, pour atteindre **879**. Pendant les neuf premiers mois de 2003, les mises en chantier de logements individuels ont augmenté de 2 %, en glissement annuel. Le **regain de confiance des consommateurs, la vitalité des ventes de logements existants, la croissance de l'emploi, l'ascension régulière des prix et les bas taux d'intérêt** sont autant de facteurs qui donneront un élan à la demande d'habitations neuves, cette année.



Mises en chantier, janvier-septembre 2002-2003 (variation en %)



L'offre évoluant au même rythme que la demande, **le marché du neuf demeurera équilibré jusqu'à la fin de 2004**. Même si la plupart des habitations neuves sont vendues avant ou pendant la construction, **les stocks s'accroîtront légèrement.**. La proportion du marché que représente la construction sans commande s'accroît. Le **prix élevé des terrains, la majoration des frais d'aménagement et les contraintes en matière de financement** constituent encore des obstacles.

Cette année, les **municipalités à l'ouest de Victoria** enregistreront encore **la plus importante proportion des logements mis en chantier dans l'agglomération**, soit plus de 50 % du total, contre 48 % en 2002. **Saanich** se classe au premier rang des municipalités, avec plus du quart du total des mises en chantier, suivie de **Langford**, avec 18 %. D'importants lotissements sont en cours d'aménagement à **Sooke**, à **View Royal**, à **Langford**, à **Colwood** et à **Saanich**, une entreprise qui s'échelonnera sur de nombreuses années dans plusieurs de ces municipalités.

Les prix des logements neufs atteignent de nouveaux sommets

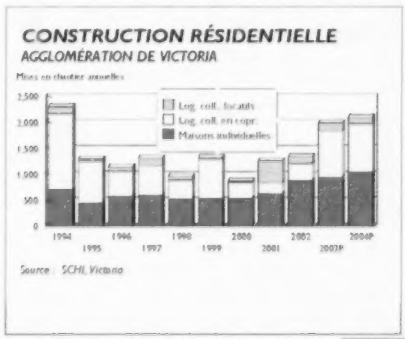
La vive demande et l'accroissement des coûts de construction **font augmenter le prix des habitations neuves**. En 2003, le prix médian sur le marché du neuf bondira de 14 %, en glissement annuel, et on prévoit une hausse de **5,0 % en 2004**. Il dépassera ainsi l'ancien sommet de 325 000 $ observé en 1998.

La construction de **maisons modestes** à **View Royal**, à **Langford**, à **Colwood** et à **Sooke modère un peu la hausse des prix**. Les collectivités de **Saanich**, de **North Saanich** et d'**Oak Bay**, ainsi que les grandes propriétés dans les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, seront encore prisées par les acheteurs **d'habitations haut de gamme**.

Cette année, les acheteurs éventuels auront un vaste choix de logements neufs, comme celui offert depuis 2000. Le marché des habitations neuves modestes, situées sur des terrains abordables, est **très sensible au prix.** C'est pourquoi les prix de vente demeurent modérés malgré les coûts croissants.

Le prix des maisons à étage mansardé et à deux étages montera en 2003 et 2004; selon les prévisions, le prix médian atteindra 340 000 $, alors qu'il était de 305 000 $ en 2002. **Le prix des maisons neuves de plain-pied devrait aussi bondir, car un nombre accru de maisons haut de gamme pour retraités seront construites.** La moitié d'entre elles se vendront moins de 320 000 $, comparativement à 283 000 $ en 2002.

suite à la page 4...



Marché du neuf.... suite de la page 3

LES MISES EN CHANTIER DE MAISONS EN RANGÉE ONT TRIPLÉ PAR RAPPORT À 2001

Le nombre de mises en chantier de maisons en rangée a plus que doublé l'année dernière, et ce rythme d'activité s'est poursuivi en 2003. En 2003 et en 2004, il devrait atteindre entre 180 et 185 annuellement, alors qu'il s'était fixé à 140 en 2002.

Pendant les neuf premiers mois de 2003, **172 maisons en rangée ont été mises en chantier**, un nombre presque trois fois plus élevé que le total de 60 relevé à la période correspondante en 2002. Cette année, **le stock de maisons en rangée neuves est de quatre fois plus élevé que le faible niveau enregistré en 2002.**

Le prix élevé des terrains, attribuable à la **pénurie de lots viabilisés dans des zones appropriées, freine encore la production d'ensembles** de maisons en rangée neuves. Une proportion croissante des **logements en rangée** neufs **est maintenant destinée à des familles** et compte au moins trois chambres. De 2001 à 2002, cette proportion est passée de 42 à 47 %, et on prévoit qu'elle montera à 56 % en 2003.

En 2004, le **prix** médian des **maisons en rangée neuves de trois chambres devrait progresser de 5 % pour se situer à 275 000 $**, en conséquence du coût croissant des terrains et de la vitalité de la demande. La courbe des prix pour 2003 est horizontale, parce que les constructeurs axent leurs activités sur les produits abordables plutôt que haut de gamme.

LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS S'EMBALLE

En 2003, le nombre **de mises en chantier d'appartements en copropriété grimpera à 625, un total cinq fois plus élevé que celui de 2002. En 2004, ce chiffre augmentera légèrement** pour se situer à 660.

La demande constante de copropriétés haut de gamme et la demande croissante de logements à prix abordable situés dans des emplacements pratiques sont les moteurs de la construction dans ces deux catégories bien différentes.

Cet automne, le stock d'appartements en copropriété neufs a touché un nouveau creux dans l'agglomération de Victoria. En octobre 2003, il ne comptait que 14 appartements achevés et à vendre. Toutefois, **le marché affiche depuis peu une offre légèrement excédentaire**, car le nombre de copropriétés en construction s'est accru..

La construction d'appartements en copropriété reprend, après le marasme des trois dernières années. De 2000 à 2002, **la demande a été en grande partie satisfaite par le stock de logements achevés**, issu de la grande quantité d'appartements construits à la fin des années 1990 et du désintérêt du marché causé par les défaillances de l'enveloppe des bâtiments.

Pendant les neufs premiers mois de 2003, les stocks d'appartements en copropriété ont diminué, du fait que **92 logements ont été achevés et 114 vendus dans cette catégorie**. Compte tenu de la vive demande, on prévoit que **le marché des appartements en copropriété neufs** s'équilibrera d'ici le début de 2004, après avoir affiché une offre excédentaire.

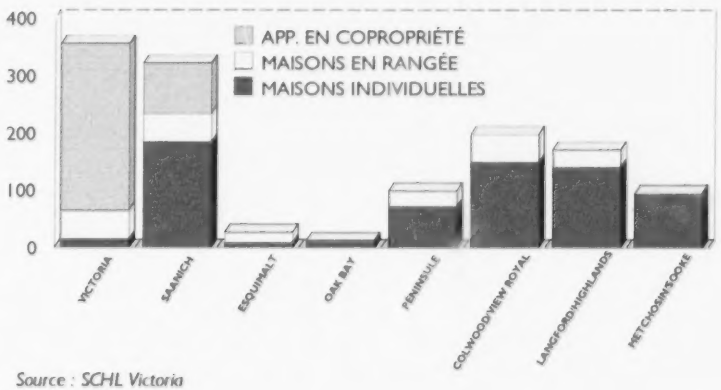
Les **copropriétés haut de gamme** obtiendront encore la plus grande part du marché en 2003. De plus, les **logements de style « loft »** et les **appartements de gamme intermédiaire situés en banlieue** gagnent en popularité et répondront à la demande de logements à prix abordables. En 2003, les appartements de deux chambres de **plus de 220 000 $** représentent l'essentiel du marché, et cette catégorie devrait encore afficher de bons résultats en 2004. Néanmoins, les logements de 140 000 à 199 999 $ seront aussi très recherchés au cours des quatorze prochains mois.

Depuis 2001, **la part de marché des appartements haut de gamme a monté en flèche, dépassant largement** celle des logements de gamme intermédiaire. Les copropriétés situées dans des emplacements convoités en milieu urbain (terrains riverains ou avec vue sur l'eau) ont enregistré la plus forte hausse des prix. Cette tendance se retournera au cours des prochains mois, avec **l'intensification de la demande de logements à prix abordable** et **intermédiaire**.

En 2004, le prix médian des **appartements en copropriété neufs devrait demeurer stable à 255 000 $;** en 2003, on prévoit qu'il atteindra 260 000 $. **La hausse des prix sera limitée** par la variation de la composition des produits en 2003 et 2004. De fait, on s'attend à une diminution de la proportion des appartements haut de gamme, en faveur des appartements abordables.

À l'heure actuelle, le choix dont disposent les acheteurs de logements en copropriété neufs s'élargit en fait de prix, de styles et d'emplacements, bien qu'il reste limité. **En 2004, la plupart des copropriétés seront construites dans des zones de réaménagement** à **Saanich** et dans la **ville de Victoria**, et certains autres seront mis en chantier à **Sidney**, à **Esquimalt** ,et dans les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération.** ❖

MISES EN CHANTIER SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT, PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA
Janvier-septembre 2003



Source : SCHL Victoria

Augmentation des mises en chantier de copropriétés cette année, surtout dans la ville de Victoria et à Saanich.

Hausse du prix des terrains, ventes soutenues

Le prix des terrains pour logements individuels **est en hausse cet automne** dans l'agglomération de Victoria, tandis que le rythme des ventes reste stable, dans l'ensemble. Les **ventes de terrains augmentent dans les municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, mais s'affaiblissent dans les centres urbains et dans les secteurs de la péninsule de Saanich, en raison de l'offre limitée.

De janvier à septembre 2003, le prix médian des terrains viabilisés était de **178 000 $ à Saanich**, de **185 000 $ à North Saanich, de 212 000 $ à Central Saanich, de 115 000 $** à **Langford, de110 000 $ à Colwood** et de **146 000 $** à **Metchosin**.

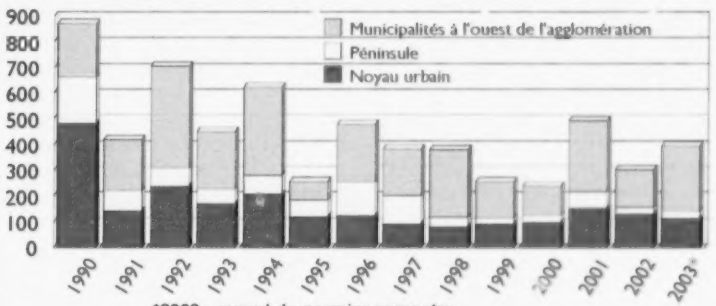
Dans l'agglomération de Victoria, les ventes de **terrains pour collectifs d'habitation** demeurent faibles, car peu **d'ensembles de maisons en rangée et d'appartements** se construisent sur des terrains qui ont récemment changé de propriétaire. En 2003, le prix unitaire des terrains va de 25 000 à 40 000 $ pour les appartements et de 45 000 à 85 000 $ pour les maisons en rangée.

L'offre de terrains pour maisons individuelles **s'est améliorée cette année**, grâce à l'aménagement de lots dans la région de la capitale; cette tendance se poursuivra jusqu'à la fin de 2004. La plus grande part des nouveaux terrains pour maisons individuelles est située dans les **municipalités à l'ouest de la ville**

La **pénurie persistante de terrains**, conjuguée aux prix élevés et aux restrictions en matière de financement, **freinera encore l'offre totale en 2004**. La construction résidentielle s'accroîtra en 2003 et en 2004, et l'offre restreinte de terrains à l'échelle régionale **fera monter les prix**. Les nouveaux lotissements à **Langford**, à **Sooke**, à **Colwood** et à **View Royal** contribueront à alimenter l'offre de terrains en 2004. Toutefois, les pressions à la hausse sur le prix des terrains **mineront l'abordabilité des logements** à mesure que le marché de l'habitation se ressaisira. ❖

AMÉNAGEMENT DE TERRAINS RÉSIDENTIELS PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA

Terrains créés pour les maisons neuves



*2003 - cumul du premier semestre

Graphique : SCHL Victoria Données : CRD Development Review

TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE

Vous désirez obtenir les tout derniers renseignements concernant le marché des **logements pour aînés** et le **marché locatif?** Commandez dès aujourd'hui les rapports annuels de la SCHL sur les tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers à l'échelle locale.

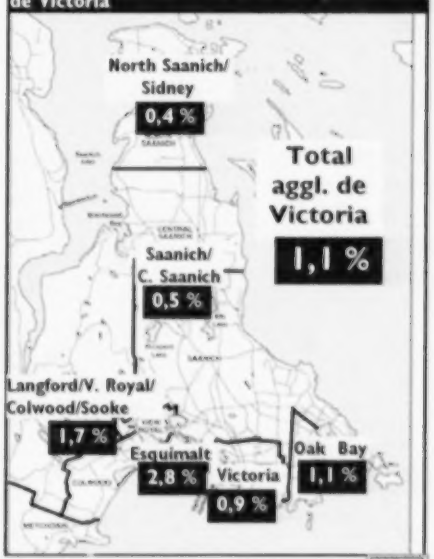
- Pour obtenir un aperçu de la conjoncture actuelle ou pour commander des rapports, veuillez communiquer avec Lisa Preston.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
  Pour en savoir davantage, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, ou visitez le site Web de la SCHL, à http://**www.schl.ca**

Les marchés locatifs demeurent serrés

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs devrait se redresser légèrement en 2004. Cette année, les taux d'inoccupation ont peu évolué, en glissement annuel,, atteignant 1,1 % contre 1,5 % en 2002. **La hausse annuelle** du loyer moyen **dépassera 3,0 %** et sera supérieure au taux d'inflation. Dans tous les sous-marchés de l'agglomération, le choix d'**appartements** sera restreint jusqu'à la fin de 2004. De faibles taux d'inoccupation et une hausse des loyers caractériseront également le **marché des maisons en rangée locatives** en 2003 et en 2004.

Cette année et l'an prochain, la construction de logements locatifs continuera de ne représenter qu'une faible proportion de l'activité dans le secteur des collectifs. Toutefois, un nombre croissant de copropriétés seront louées en 2004 . Le coût élevé des terrains, les droits d'aménagement municipaux, l'apathie de l'industrie à l'égard des mesures incitatives offertes par les municipalités pour la production de logements abordables et l'insuffisance de fonds publics pour les logements sans but lucratif comptent parmi les **obstacles qui continuent de freiner l'évolution du marché locatif**. Les investisseurs estiment que ces difficultés rendent la construction de logements locatifs **non rentable**, et chercheront par conséquent d'autres occasions de placement, comme les **ensembles à usage mixte, les marchés à créneaux, les ensembles de logements en copropriété et les projets commerciaux**.

Taux d'inoccupation moyen des appartements en 2003, sous-marchés locatifs de Victoria



ÉCONOMIE : POURSUITE DE L'EXPANSION

À **l'instar de la province**, l'agglomération de Victoria connaît cette année **une croissance économique plus forte que prévu**. L'an prochain, le rythme de croissance devrait s'accélérer encore.

En 2004, la SCHL prévoit une **modeste expansion** de l'économie, de l'emploi et de la **migration nette** en Colombie-Britannique. Le bilan migratoire interprovincial devrait se solder par des déficits nets de 4 000 personnes en 2003 et de 2 000 en 2004. La tendance à l'amélioration se poursuit, car les pertes s'étaient chiffrées à 5 337 habitants en 2002, à 8 991 en 2001 et à 14 123 en 2000. Le **flot constant de l'immigration internationale** (qui se situe entre 22 000 et 26 000 personnes annuellement) compense amplement l'émigration interprovinciale. La hausse du solde migratoire soutient la **reprise continue** du marché de l'habitation provincial.

Après avoir affiché une légère hausse de 1,9 % en 2002, l'emploi à Victoria devrait croître de 1,7 % en 2003, puis de 2 % en 2004. Cette année, on prévoit que les gains les plus importants à ce chapitre seront enregistrés dans les **secteurs de la construction, de la production de biens, des finances, de l'assurance** et de **l'immobilier**. Le redressement sera toutefois lent dans les secteurs de la **fabrication** et de la **défense**. On s'attend à un recul de l'emploi dans les domaines de l'**administration publique** et du **commerce de détail/de gros**.

Dans l'agglomération de Victoria, le **taux de chômage** devrait rester stable au cours des quatorze prochains mois et se maintenir juste en-dessous de 7 %. En 2003, le taux est descendu à 6,6 %, alors qu'il se situait à 7 %, en moyenne, en 2002. Le taux de chômage provincial restera près de 8 % en 2003 et en 2004.

En septembre 2003, la **valeur des grands travaux d'immobilisations** proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans l'agglomération de Victoria totalisait **1,4 milliard de dollars**, soit environ 40 % de plus que le chiffre enregistré à l'automne 2002. Parmi les grands travaux **censés débuter en 2003-2004**, notons **le projet d'aménagement Railyards**, **le projet Buckerfields**, le **stade polyvalent** et le **réaménagement de la gare de la rue Belleville**.

D'autres travaux déjà amorcés **prendront plusieurs années à se réaliser**, notamment l'**expansion de l'aéroport international de Victoria** et de l'**Université of Victoria**, la **voie navigable de Selkirk**, **Sunriver Estates**, **le terrain de golf de Bear Mountain**, les **améliorations de la base des Forces canadiennes d'Esquimalt**, le complexe résidentiel et industriel de **Cordova Bay Road** et l'**ensemble résidentiel de Royal Bay**.

L'économie de la région métropolitaine de Victoria continuera à se diversifier en 2004, principalement grâce à l'**industrie de la haute technologie** (y compris les centres d'appels), au **secteur des services d'enseignement** et à la **production cinématographique**. Le **marché technologique de Victoria se classe au second rang en Colombie-Britannique**, après celui de Vancouver.

En 2004, on prévoit que le **secteur touristique** se redressera, après avoir subi de légères baisses de 2001 à 2003 par suite des **problèmes de transport à l'échelle locale**, ainsi que de la diminution généralisée des voyages d'affaires et discrétionnaires. L'**écotourisme** et les **alliances en matière de marketing**, soutenus par les événements importants tenus au Royal BC Museum et par l'agrandissement d'hôtels, contribueront à stimuler les ventes.

Cette année, le taux d'occupation des hôtels a **reculé de 1,4 %**, après avoir fléchi de 0,5 % en 2002. **Le nombre de journées séminaires** au Victoria Conference Center **a diminué de 5 %** en regard de 2002; il avait grimpé de 25 % l'an dernier. L'activité à l'aéroport international de Victoria s'accroît, mais le nombre de véhicules transportés par la British Columbia Ferry Corporation entre Tsawwassen et Swartz Bay a un peu diminué par rapport à 2002. L'organisme Tourism Victoria prévoit une **croissance limitée des recettes touristiques** en 2004.

Selon les prévisions, la population de l'agglomération devrait compter 319 300 habitants l'an prochain, soit 0,8 % de plus que le total de 316 750 observé en 2002. En 2004, le solde migratoire de Victoria **reflétera la tendance provinciale**; il atteindra 2 350, soit un niveau semblable à celui de 2003.

LÉGÈRE HAUSSE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

En 2003 et en 2004, les taux hypothécaires remonteront légèrement, mais resteront bas en comparaison des niveaux historiques. On s'attend à ce que les taux des prêts à court terme augmentent de 50 à 100 points de base en 2004. Quant aux taux hypothécaires à plus long terme, ils varieront en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire, mais monteront au deuxième semestre de 2004.

Les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans augmenteront pour se situer respectivement dans une fourchette allant de 4,50 à 5,25 %, de 5,75 à 6,50 % et de 6,25 à 7,25 %.

Les **rabais de taux hypothécaires** resteront un important moyen de soutenir la concurrence pendant la période visée par les prévisions. ❖

L'Observateur du logement au Canada 2003 est maintenant disponible sur le site Web de la SCHL

Un aperçu détaillé des conditions de logement au Canada, des tendances ainsi que des facteurs clés sous-jacents – **pour comparer les loyers, les prix et d'autres indicateurs du marché de l'habitation entre les grandes régions métropolitaines du pays.** Cet outil de taille permet de définir et de suivre de près les tendances et les questions en matière d'habitation au Canada, pour mieux y réagir. *L'Observateur* donne également une vue d'ensemble des défis liés au logement et de l'évolution des besoins des Canadiens et Canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler la SCHL ou consulter son site Web, à **http://www.schl.ca**

ACCROISSEMENT DES RÉNOVATIONS

En 2003, le volume et la valeur des travaux de **rénovation en cours** dans l'agglomération de Victoria sont **en hausse** comparativement à l'année précédente. En 2004, on estime que le nombre et la valeur moyenne des travaux de rénovation continueront d'augmenter.

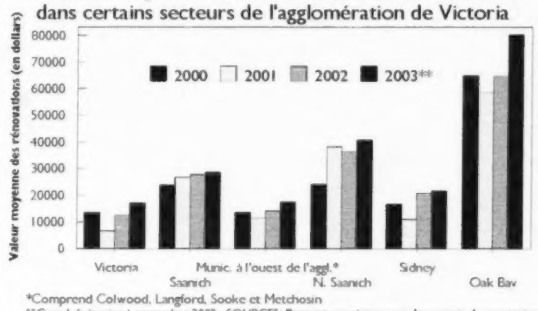
La reprise qu'a connue le marché de l'existant stimule l'activité dans le secteur de la rénovation. Certains consommateurs préfèrent **acheter un logement existant et le rénover**, plutôt qu'acquérir une habitation neuve. L'accroissement des travaux de rénovation observé depuis 2001 a apporté une plus grande stabilité aux secteurs de la **construction** et de **l'immobilier**. L'importance des **droits d'aménagement** et du **prix des terrains**, ainsi que le **vieillissement du parc de logements**, font augmenter le volume et la valeur des travaux de rénovation dans toute la région de Victoria depuis le début de la décennie.

Pendant les trois premiers trimestres de 2003, **le nombre de permis délivrés pour des rénovations résidentielles a fléchi de 4 %, en glissement annuel,** dans la **ville de Victoria**, alors qu'il a augmenté de 7 % à **Saanich**. Dans les **municipalités situées à l'ouest de Victoria**, le volume des travaux de rénovation est resté stable pendant la même période. Ces trois secteurs représentent l'essentiel des permis de rénovation résidentielle délivrés dans l'agglomération de Victoria. Le nombre de permis a augmenté de 1 % à **Oak Bay**, tandis qu'il a bondi de 65 % à **Esquimalt**. **Dans la péninsule de Saanich**, il a grimpé de 25 %.

De janvier à septembre 2003, la valeur moyenne des travaux de rénovation entrepris dans l'agglomération de Victoria **a gagné 23 % en comparaison du niveau de 2002.** La valeur moyenne la plus élevée (80 242 $) en ce qui concerne les permis de rénovation résidentielle a été relevée à **Oak Bay**. **North Saanich** venait au second rang, avec une valeur moyenne de 40 760 $. **Dans les autres marchés de la région**, la valeur moyenne des permis **allait de 11 353 $ à 32 939 $.**

La tendance à la hausse des dépenses de rénovation s'explique par **l'ampleur croissante des travaux** entrepris et **la montée des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre.** Les propriétaires existants et nouveaux entreprennent des rénovations pour l'aménagement de **bureaux à domicile**, **d'appartements accessoires** et de **pièces réservées à l'utilisation récréative des médias**, et pour d'autres travaux plus traditionnels touchant la **cuisine**, la **salle de bains**, la **terrasse**, le **sous-sol**, le **grenier** ou des **ajouts**. ❖

Valeur moyenne des travaux de rénovation
dans certains secteurs de l'agglomération de Victoria



*Comprend Colwood, Langford, Sooke et Metchosin
**Cumul de janvier à septembre 2003. SOURCES: Rapports municipaux sur les permis de construire

RAPPORTS DE 2004 MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre l'année prochaine sur d'autres marchés, consultez les rapports ***Perspectives du marché du logement*** **de l'automne 2003**, publiés par la SCHL. Soyez au fait de l'activité sur le marché du neuf avec les rapports ***Actualités habitation*** de la SCHL, produits mensuellement ou trimestriellement pour Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la Colombie-Britannique.

- Pour un abonnement, communiquez avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon. Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
- Pour demeurer à l'avant-garde du marché, procurez-vous d'autres produits et services de la SCHL. Communiquez avec Lee F. King, Peggy Prill ou Suzanne Schrader au bureau de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040.
- Pour obtenir d'autres renseignements concernant le marché de l'habitation, visitez notre site Web, à http://**www.schl.ca**

Publié semestriellement, soit au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché du logement*** **de Victoria** porte sur les marchés du neuf et de l'existant. **Pour vous abonner** (40 $ par an) ou commander un seul exemplaire, communiquez avec le **service d'analyse de marché de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040**

Pour obtenir de plus amples renseignements d'analyse de marché, veuillez **communiquer avec Peggy Prill**.
Tél. : (250) 363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement, bureau 150
1675, rue Douglas
Victoria (C.-B.) V8W 2G5
Téléphone : (250) 363-8040
Télécopieur : (250) 995-2640
*Courriel : **pprill@schl.ca***
Also available in English
Code de produit : 7527E

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Agglomération de Victoria

Octobre 2003

MARCHÉ DE L'EXISTANT	2001	2002	2003F	2004P	Var. (%)
Inscriptions S.I.A.*	8 667	8 976	8 990	9 100	1,2 %
Ventes S.I.A.*					
Maisons individuelles	4 090	4 430	4 470	4 380	-2,0%
Maisons en rangée	607	584	695	710	2,2 %
Appartements en copropriété	1 169	1 451	1 610	1 650	2,5 %
TOTAL	*5 866*	*6 465*	*6 775*	*6 740*	*-0,0%*
Prix S.I.A.*					
Maisons individuelles	259 138 $	280 218 $	325 000 $	339 000 $	4,3 %
Maisons en rangée	202 366 $	212 988 $	245 000 $	258 000 $	5,3 %
Appartements en copropriété	137 535 $	150 547 $	175 000 $	180 000 $	2,9 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	1 264	1 344	1 990	2 100	5,5 %
Maisons individuelles	631	879	950	1040	9,5 %
Maisons jumelées	63	73	85	90	5,9 %
Maisons en rangée	64	140	180	185	2,8 %
Appartements en copropriété	85	127	625	660	5,6 %
Logements locatifs	421	125	150	125	-16,7%
Log. achevés et inoccupés (moy. mensuelle)					
Total	262	119	106	141	33,0 %
Maisons individuelles et jumelées	119	47	62	73	17,7 %
Maisons en rangée	19	5	20	18	-10,0%
Appartements en copropriété	124	67	24	50	108,3 %
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	285 350 $	299 925 $	341 000 $	359 000 $	5,3 %
Maisons en rangée de 3 chambres	253 975 $	265 000 $	262 000 $	275 000 $	5,0 %
App. en copropriété de 2 chambres	221 500 $	284 250 $	260 000 $	255 000 $	-1,9%
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	0,5 %	1,5 %	1,1 %	1,3 %	
Variation en % du loyer des appartements	2,4 %	2,5 %	2,5 %	3,2 %	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	6,9 %	6,3 %	5,8 %	6,1 %	
Croissance de l'emploi	-3,5%	1,9 %	1,7 %	2,0 %	
Migration nette	2 150	2 090	2 200	2 350	

P : Prévisions de la SCHL

©2003. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.